

# シニアライフSORA

## 重要事項説明書

- ・サービス付高齢者向け住宅
- ・一般型特定施設入居者介護

〈事業者〉

住所 841-0084 佐賀県鳥栖市山浦町 2973 番地

氏名 社会福祉法人洞庵の園 理事長 松本 一敏

## 重要事項説明書

記入年月日	令和2年7月1日
記入者名	
所属・職名	

### 1 事業主体概要

種 類	法人	
	※法人の場合、その種類	社会福祉法人
(ふりがな) 名 称	どうあんのその 洞庵の園	
主たる事務所の所在地	〒841-0084 佐賀県鳥栖市山浦町2973番地	
連 絡 先	電話番号	0942-83-1500
	FAX番号	0942-83-2627
	ホームページアドレス	<a href="http://www.douan.or.jp/">http://www.douan.or.jp/</a>
	メールアドレス	info@douan.or.jp
代 表 者	氏 名	松本一敏
	職 名	理事長
設立年月日	昭和60年2月19日	
主な実施事業	※別添1(別の実施する介護サービス一覧表)	

## 2 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

(ふりがな) 名 称	しにあらいふそら シニアライフSORA	
所在地	〒841-0084 佐賀県鳥栖市山浦町2963番地	
主な利用交通手段	最寄駅	①JR新鳥栖駅 ②JR鳥栖駅
	交通手段と所要時間	①車で7分 ②車で10分
連絡先	電話番号	0942-81-5050
	FAX番号	0942-81-5020
	ホームページアドレス	<a href="http://www.douan.or.jp/">http://www.douan.or.jp/</a>
	メールアドレス	info@douan.or.jp
管理者	氏名	時 裕二
	職名	管理者
建物の竣工日		平成24年5月31日
有料老人ホーム事業の開始日		平成24年7月 1日

(類型)【表示事項】

① 介護付(一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
2 介護付(外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
3 住宅型		
4 健康型		
1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号	4170300901
	指定した自治体名	佐賀県
	事業所の指定日	平成24年7月1日
	指定の更新日(直近)	平成30年7月1日

### 3 建物概要

土地	敷地面積	2044.39㎡				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地 抵当権有				
建物	延床面積	全体				1773.27㎡
		うち、有料老人ホーム部分				1773.27㎡
	耐火構造	① 耐火建築物				
	構造	① 鉄筋コンクリート造				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物 抵当権有				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	Aタイプ	有	無	18.90㎡	16	介護居室個室
	Bタイプ	有	無	20.30㎡	6	
	Cタイプ	有	無	22.92㎡	8	
	その他	有	無	18.90㎡	1	一時介護室
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						
共用施設	共用便所における便房	5ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		0ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		5ヶ所	
	共用浴室	2ヶ所	個室		1ヶ所	
			大浴場		1ヶ所	
	共用浴室における介護浴室	1ヶ所	チェア浴		1ヶ所	
			リフト浴		0ヶ所	
			ストレッチャー浴		1ヶ所	
その他(個浴)			4ヶ所			
食堂	① あり 2 なし					
入居者や家族が利用できる調理設備	① あり 2 なし					
エレベーター	① あり(車椅子対応) ② あり(ストレッチャー対応)					
消防用施設等	消火器	① あり 2 なし				
	自動火災報知設備	① あり 2 なし				
	火災通報設備	① あり 2 なし				
	スプリンクラー	① あり 2 なし				
	防火管理者	① あり 2 なし				
	防災計画	① あり 2 なし				
その他						

4 サービスの内容  
(全体の方針)

<p>運営に関する方針</p>	<p>※入居者様の人格を尊重し、常に入居者様の立場に立ったサービスの提供に努力し、入居者様が必要とする適切なサービスを提供します。</p> <p>※入居者様の個人情報の取扱いにつきましては、予めその利用目的を本人に示し同意を得て取り扱うものとし、個人情報保護法に基づき個人情報の管理等に努めます。</p> <p>※入居者様の心身の特性を踏まえ、その有する能力に応じ可能な限り自立した日常生活を営むことができるように支援します。</p> <p>※サービスの提供は、個別の(介護予防)特定施設サービス計画に基づき、漫然かつ画一的なものとならないようにします。</p> <p>※入居者様本人又は他の入居者様等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束となる行為を行いません。</p> <p>※提供する特定施設入居者生活介護は、介護保険法令及び厚生労働省通知の内容に沿ったものとしします。</p>
<p>サービスの提供内容に関する特色</p>	<p>※食事:食堂内における食事で職員にて配膳。(心身状態により居室配食あり)</p> <p>※相談助言:健康相談、生活相談(随時)</p> <p>※健康管理:毎日のバイタルチェック、緊急時における協力医療機関への対応等</p> <p>※治療協力:病院紹介、協力医療機関への連絡。入退院援助等</p> <p>※介護:入居者様が快適な日常生活を過ごすためのサポート</p> <p>※機能訓練:身体機能の維持、回復の為に指導、助言</p> <p>※余暇活動:クラブ活動、レクリエーション、各種季節毎の行事開催</p> <p>※その他:①生活サービス(来館者受付案内、郵便・宅急便取次及び預かり、各種案内等)②通常の入居者様の状況・状態については3ヶ月毎に報告します③通常以外の場合には随時報告します</p>
<p>入浴、排せつ又は食事の介護</p>	<p>① 自ら実施 2 委託 3 なし</p>
<p>食事の提供</p>	<p>① 自ら実施 2 委託 3 なし</p>
<p>洗濯、掃除等の家事の供与</p>	<p>① 自ら実施 2 委託 3 なし</p>
<p>健康管理の供与</p>	<p>① 自ら実施 2 委託 3 なし</p>
<p>安否確認又は状況把握サービス</p>	<p>① 自ら実施 2 委託 3 なし</p>
<p>生活相談サービス</p>	<p>① 自ら実施 2 委託 3 なし</p>

(介護サービスの内容)

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算	1 あり 2 なし	
	生活機能向上連携加算	1 あり 2 なし	
	個別機能訓練加算	1 あり ② なし	
	夜間看護体制加算	1 あり ② なし	
	若年性認知症入居者受入加算	① あり 2 なし	
	医療機関連携加算	① あり 2 なし	
	看取り介護加算	1 あり ② なし	
	口腔衛生管理体制加算	① あり 2 なし	
	栄養スクリーニング加算	① あり 2 なし	
	退院・退所時連携加算	① あり 2 なし	
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	1 あり ② なし
		(Ⅱ)	1 あり ② なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)イ	1 あり ② なし
		(Ⅰ)ロ	1 あり ② なし
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし
		(Ⅲ)	① あり 2 なし
	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	① あり 2 なし
		(Ⅱ)	1 あり ② なし
		(Ⅲ)	1 あり ② なし
(Ⅳ)		1 あり ② なし	
(Ⅴ)		1 あり ② なし	
介護職員等特定処遇加算	(Ⅰ)	1 あり ② なし	
	(Ⅱ)	① あり 2 なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1 あり	(介護・看護職員の配置率) :1	
	② なし		

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	① 救急車の手配 ② 入退院の付き添い ③ 通院介助 ④ その他(投薬管理・契約医院訪問診療)		
協力医療機関	1	名称	かわらハートクリニック
		住所	鳥栖市曾根崎町2375
		診療科目	内科／循環器内科／心臓・血管内科
		協力内容	健康相談、入居時検診、定期健診
	2	名称	医療法人社団三善会 山津医院
		住所	鳥栖市萱方町270番地
協力歯科医療機関	診療科目	内科／放射線科／リハビリテーション科	
	協力内容	健康相談、入居時検診、定期健診	
	名称	医療法人健栄会 門司歯科医院	
	住所	鳥栖市田代上町221	
	協力内容	歯科相談	

(入居後に居室を住み替える場合)※住み替えを行っていない場合は省略可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可	1 一時介護室へ移る場合 ② 介護居室へ移る場合 3 その他( )	
判断基準の内容	医師の意見	
手続きの内容	入居者様及び保証人様の同意を得た上	
追加的費用の有無	① あり 2 なし	
居室利用権の取扱い	元居室の権利は消滅し変更後の居室の権利を得ます	
前払金償却の調整の有無	1 あり ② なし	
従前の居室との仕様の 変更	面積の増減	① あり 2 なし(住み替え先部屋タイプによる)
	便所の変更	1 あり ② なし
	浴室の変更	1 あり ② なし
	洗面所の変更	1 あり ② なし
	台所の変更	1 あり ② なし
	その他の変更	1 あり (変更内容) 2 なし

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	1 あり ② なし
	要支援の者	① あり 2 なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常時医療機関において治療をする必要がない</li> <li>・他の入居者様に感染する疾患がない</li> <li>・自傷、他害の恐れがない</li> <li>・健康保険に加入している</li> <li>・介護保険に加入している</li> <li>・保証人を立てることができる</li> <li>・費用を負担できる</li> <li>・利用契約に定める事を承諾し、事業者の運営方針に賛同できる</li> </ul>	
契約の解除の内容	入居契約書・施設利用基本契約書第32条、第33条、第34条による	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書・施設利用基本契約書第34条による
	解約予告期間	30日前
入居者からの解約予告期間	30日前	
体験入居の内容	① あり(内容:1日3,000円(税別))	
入居定員	30人	
その他		

## 5 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること(同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません)。

(職種別の職員数)

	職員数(実人数)			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1(1)	1(1)	0	0.50
生活相談員	2(2)	2(2)	0	1.00
直接処遇職員	18(3)	7(3)	7	12.79
介護職員	16(3)	9(3)	7	11.64
看護職員	2(2)	0	2(2)	1.15
機能訓練指導員	2(2)	0	2(2)	1.15
計画作成担当者	1(1)	1(1)	0	0.52
栄養士	0	0	0	0.00
調理員	3	3	0	3.00
事務員	1	0	1	0.10
その他職員	1(1)	1(1)	0	1.00
1週間のうち、常勤の従事者が勤務すべき時間数※2				39.49
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。( )書きは兼任数。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
	常勤	非常勤	
社会福祉士	0	0	0
介護福祉士	6	4	2
実務者研修の修了者	2	2	0
初任者研修の修了者	0	0	0
介護支援専門員	2	1	1

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	常勤	非常勤	
看護師又は准看護師	2	0	2
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間(19時10分～翌6時)		
	平均人数	最少時人数(休憩者等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	1人	1人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	a 1.5:1以上 b 2:1以上 c 2.5:1以上 d 3:1以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数:常勤換算職員数)	3:1
※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択		

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		① あり 2 なし								
	業務に係る資格等		① あり								
			資格等の名称								
		看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数		0	0	4	2	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数		0	0	1	4	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に 応じた職員の人数	1年未満	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上 3年未満	0	2	2	1	0	0	0	(2)	0	0
	3年以上 5年未満	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
	5年以上 10年未満	0	0	3(2)	4	1(1)	0	0	0	1(1)	0
	10年以上	0	0	1	1	1(1)	0	0	0	0	0
※( )書きは兼任											
従業者の健康診断の実施状況						① あり 2 なし					

## 6 利用料金

### (利用料金の支払い方法)

居住の権利形態 【表示事項】	① 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方法 【表示事項】	1 全額前払い方式	
	2 一部前払い・一部月払い方式	
	③ 月払い方式	
	4 選択方式 ※該当する方式を全て選択	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式
年齢に応じた金額設定	1 あり ② なし	
要介護状態に応じた金額設定	① あり 2 なし	
入院等による不在時における利用料金(月払い)の取扱い	1 減額なし ② 日割り計算で減額 3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	法令改正等による
	手続き	理事会承認後実施

### (利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1	プラン2	
入居者の状況	要介護度	要介護1	要介護3	
	年齢	80歳	80歳	
居室の状況	床面積	18.9㎡	18.9㎡	
	便所	① 有 2 無	① 有 2 無	
	浴室	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
	台所	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
入居時点で必要な費用	前払金	0円	0円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計(30日換算)		120,540円	124,590円	
家賃		36,000円	36,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		16,080円	20,130円
	介護保険外※2	食費	45,360円	45,360円
		管理費	23,100円	23,100円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
		その他	円	円

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。(1割負担で算出)

※2 有料老人ホーム事業として受領する費用(訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。)

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	1,200円～/月(課税対象外)
敷金	なし
介護費用	※介護保険サービスの自己負担金額は含まない。
管理費	700円/日(税別)
食費	1,400円/日(税別・軽減税率)
光熱水費	30円/1KW(税込)
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2
その他のサービス利用料	寝具費5,000円(介護用ベット・リネン・税別)

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費用	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	介護保険負担割合による
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス(上乘せサービス)	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領)※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠		
想定居住期間(償却年月数)		ヶ月
償却の開始日		入居日
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額(初期償却額)		円
初期償却率		%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	2 信託契約を行う信託会社等の名称	
	3 保証保険を行う保険会社の名称	
	4 全国有料老人ホーム協会	
	5 その他(名称: )	

7 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	10人
	女性	17人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	9人
	85歳以上	16人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	1人
	要介護1	9人
	要介護2	8人
	要介護3	3人
	要介護4	4人
要介護5	1人	
入居期間別	6ヶ月未満	1人
	6ヶ月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	16人
	5年以上10年未満	7人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人

(入居者の属性)

平均年齢	85.6歳
入居者数の合計	27人
入居率※	90%
※入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	3人
	死亡者	0人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人 (解約事由の例)
	入居者側の申し出	6人 常時医療行為が必要になった為

## 8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対する窓口等の状況)※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称	相談所(法人本部事務所内・SORA事務所内)	
電話番号	0942-83-1500・0942-81-5050	
対応している時間	平日	9:30～17:00
	土曜	9:30～17:00
	日曜・祝日	10:00～17:00
定休日	なし	

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	① あり	(その内容)建物火災・地震保険、自動車保険、損害保険
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生した時の対応	① あり	(その内容) ①介護の提供により事故が発生した場合は、保証人に連絡を行うと共に必要な措置を講じ、事故の状況及び措置について記録します。 ②入居契約に基づくサービス提供にあたり、事故が発生した場合(ただし、不可抗力による場合を除く)は入居者に対し損害賠償を行います。但し、利用者様側に過失がある場合はこの限りではありません。
事故対応及びその予防のための指針	① あり 2 なし	

(利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	① あり	実施日	令和2年1月
		結果の開示	① あり 2 なし
	2 なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
	結果の開示	1 あり 2 なし	
	② なし		

## 9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開 ② 入居希望者に交付 3 公表していない
管理規程	1 入居希望者に公開 ② 入居希望者に交付 3 公表していない
事業収支計画書	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公表していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公表していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公表していない

10 その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度)年 回
	②なし	
	① 代替措置あり	(内容)家族交流会実施
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり(提携ホーム名: ) ② なし	
有料老人ホーム設置時の老人福祉法29条第1項に規定する届出	1 あり 2 なし ③ サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要	
高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	① あり 2 なし	
有料老人ホーム設置運営指導指針「5. 規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり ② なし	
合致しない事項がある場合の内容		
「6. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	1 適合している(代替措置) 2 適合している(将来の改善計画) 3 適合していない	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	なし	
不適合事項がある場合の内容		

添付書類:別添1(別の実施する介護サービス一覧表)

別添2(個別選択による介護サービス一覧表)

※ \_\_\_\_\_様

説明年月日 令和2年 月 日

説明者署名 \_\_\_\_\_

説明を受けた者署名 \_\_\_\_\_

※契約を前提とした説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。